



Madrid, a 29 de octubre de 2020

De conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado, y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**ISC**”) publica la siguiente

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- I. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- II. Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad ([www.iscfreshwater.com](http://www.iscfreshwater.com)).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

D. Diego Armero Montes  
ISC Fresh Water Investments SOCIMI, S.A.

**ISC Fresh Water  
Investment SOCIMI, S.A.**

Estados Financieros Intermedios del  
período de 6 meses terminado el 30 de  
junio de 2020, junto con el Informe de  
Revisión Limitada

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de  
ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A por encargo del Consejo de Administración:

### *Introducción*

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad), que comprenden el balance al 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### *Alcance de la revisión*

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A al 30 de junio de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

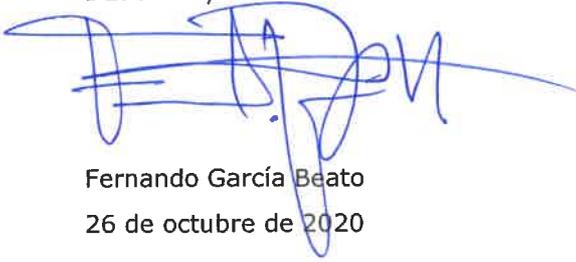
### *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Notas 4 y 5 de las notas explicativas adjuntas, en la que se señala que la cifra de ingresos por arrendamientos proviene en su totalidad de un único arrendatario, Banco Sabadell. No obstante, la Sociedad considera que el riesgo de crédito es bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

*Párrafo sobre otras cuestiones*

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth (antes denominado Mercado Alternativo Bursatil - MAB) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.



Fernando García Beato

26 de octubre de 2020

**ISC Fresh Water  
Investment SOCIMI, S.A.**

Estados Financieros Intermedios del periodo  
de seis meses terminado el 30 de junio de  
2020

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2020  
(Euros)

| ACTIVO   | Notas | 30/06/2020 (*)     | 31/12/2019         | PATRIMONIO NETO Y PASIVO                       | Notas | 30/06/2020 (*)     | 31/12/2019         |
|--|-------|--------------------|--------------------|--|-------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                     |       |                    |                    | <b>PATRIMONIO NETO</b>                         |       |                    |                    |
| Inversiones inmobiliarias                      | 4     | 213.745.977        | 219.487.075        | <b>FONDOS PROPIOS:</b>                         | 9     | 26.803.901         | 26.823.110         |
| Terrenos                                       |       | 182.667.428        | 186.330.396        | Capital  |       | 7.487.003          | 7.487.003          |
| Construcciones                                 |       | 73.708.254         | 73.706.254         | Capital escriturado                            |       | 7.487.003          | 7.487.003          |
| Inversiones empresas Grupo                     | 6.1   | 108.961.174        | 112.624.132        | Prima de emisión                               |       | 54.251.034         | 54.251.034         |
| Upstream Loan                                  |       | 28.278.772         | 30.356.913         | Reservas                                       |       | 1.410.956          | 1.410.956          |
| Interases Upstream Loan                        |       | 25.967.978         | 28.238.341         | Legal y estatutaria                            |       | 1.489.401          | 1.489.401          |
| Inversiones financieras a largo plazo          | 6.2   | 2.310.794          | 2.118.572          | Otras reservas                                 |       | (88.445)           | (88.445)           |
| Otros activos financieros                      |       | 2.799.777          | 2.799.777          | Resultados de ejercicios anteriores            |       | (39.205.070)       | (41.223.438)       |
|  |       | 2.799.777          | 2.799.777          | Resultados negativos de ejercicios anteriores  |       | 1.000.000          | (41.223.438)       |
|  |       |                    |                    | Aportaciones de socios                         |       | 1.000.000          | 1.000.000          |
|  |       |                    |                    | Resultado del ejercicio                        |       | 5.464.301          | 10.081.841         |
|  |       |                    |                    | Dividendo a cuenta                             |       |                    | (4.560.775)        |
|  |       |                    |                    | <b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:</b>           | 8     |                    |                    |
|  |       |                    |                    | Operaciones de cobertura                       |       | (1.614.323)        | (1.843.512)        |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                        |       |                    |                    | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                     |       |                    |                    |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar  |       | 7.044.502          | 5.400.753          | Deudas a largo plazo                           | 10.1  | 175.943.800        | 183.635.385        |
| Deudores varios                                |       | 176.944            | 176.944            | Deudas con entidades de crédito                |       | 162.133.395        | 169.595.791        |
| Inversiones financieras a corto plazo          | 6.1   | 5.160.948          | 2.654.084          | Derivados                                      | 8     | 1.614.323          | 1.843.512          |
| Prestamos empresas de grupo                    |       | 4.739.222          | 2.468.859          | Otros pasivos financieros                      |       | 12.186.082         | 12.196.082         |
| Intereses en empresas de grupo                 |       | 421.726            | 185.225            | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                        |       |                    |                    |
| Inversiones financieras a corto plazo          |       | 1.107              | 1.107              | Deudas a corto plazo                           | 10.2  | 16.042.778         | 14.629.335         |
| Otros activos financieros                      |       | 1.107              | 1.107              | Deudas con entidades de crédito                |       | 14.429.770         | 14.457.712         |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 7     | 1.705.503          | 2.568.618          | Otras deudas a corto plazo                     |       | 1.512.698          | -                  |
| Otras Cuentas Bancarias                        |       | 1.705.503          | 2.568.618          | Cuentas con socios y accionistas               |       | 1.512.698          | -                  |
|  |       |                    |                    | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar |       | 100.309            | 171.623            |
|  |       |                    |                    | Acreedores varios                              |       | 75.900             | 128.275            |
|  |       |                    |                    | Otras deudas con las Administraciones Públicas | 11.1  | 24.410             | 43.347             |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                            |       | <b>220.790.479</b> | <b>224.937.829</b> | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>          |       | <b>220.790.479</b> | <b>224.937.829</b> |

(\*) Cifras no auditadas

Las Notas explicativas 1 a 15 forman parte integrante del balance intermedio al 30 de junio de 2020

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2020  
(Euros)

|   | Notas     | Ejercicio<br>30/06/2020 (*) | Ejercicio<br>30/06/2019 (*) |
|---|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>                          |           |                             |                             |
| Importe neto de la cifra de negocios                    | 4 y 12.1  | 10.879.954                  | 10.797.048                  |
| Ventas  |           | 10.811.081                  | 10.635.453                  |
| Prestación de servicios                                 |           | 68.874                      | 161.595                     |
| Otros gastos de explotación                             | 4         | (181.491)                   | (573.321)                   |
| Servicios exteriores                                    | 12.2      | (114.076)                   | (411.788)                   |
| Tributos  |           | (67.415)                    | (161.533)                   |
| Amortización del inmovilizado                           | 4         | (3.662.958)                 | (3.662.958)                 |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                         |           | <b>7.035.506</b>            | <b>6.560.789</b>            |
| Ingresos financieros                                    | 12.3      | 428.723                     | 444.318                     |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros |           | 428.723                     | 444.318                     |
| - De Empresas del grupo                                 |           | 428.723                     | 444.318                     |
| Gastos financieros                                      | 10 y 12.3 | (1.999.928)                 | (2.152.057)                 |
| Por deudas con empresas del grupo y asociadas           |           | -                           | -                           |
| Por deudas con terceros                                 |           | (1.999.928)                 | (2.152.057)                 |
| Diferencias de cambio                                   |           | -                           | -                           |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>                             |           | <b>(1.571.205)</b>          | <b>(1.707.739)</b>          |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                     |           | <b>5.464.301</b>            | <b>4.853.030</b>            |
| Impuestos sobre beneficios                              | 11.2      | -                           | -                           |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                          |           | <b>5.464.301</b>            | <b>4.853.030</b>            |

(\*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses

Las Notas explicativas 1 a 15 forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020  
 A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO  
 (Euros)

|  | Notas | Ejercicio<br>30/06/2020 (*) | Ejercicio<br>30/06/2019 (*) |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>                        |       |                             |                             |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto                      |       |                             |                             |
| - Por cobertura de flujos de efectivo  |       | (5.464.301)                 | (4.853.030)                 |
| - Efecto impositivo  |       | (260.343)                   | (1.460.636)                 |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b> |       | <b>(260.343)</b>            | <b>(1.460.636)</b>          |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                               |       |                             |                             |
| - Por cobertura de flujos de efectivo  | 12.3  | 489.531                     | 471.866                     |
| - Efecto impositivo  |       | -                           | -                           |
| <b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>            |       | <b>489.531</b>              | <b>471.866</b>              |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>                            |       | <b>(5.235.113)</b>          | <b>(5.841.800)</b>          |

(\*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses

Las Notas explicativas 1 a 15 forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020  
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO  
(Euros)

|   | Capital   | Prima de<br>asunción | Reserva<br>legal | Otras<br>reservas | Otras<br>aportaciones de<br>socios | Dividendo   | Resultados<br>de ejercicios<br>anteriores | Resultado<br>del ejercicio | Ajustes por<br>cambios de<br>valor | TOTAL       |
|---|-----------|----------------------|------------------|-------------------|------------------------------------|-------------|---|----------------------------|------------------------------------|-------------|
| <b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>         | 7.497.003 | 54.251.034           | 1.076.632        | (88.445)          | 1.000.000                          | (6.428.061) | (42.568.186)                              | 8.927.582                  | (1.734.677)                        | 21.914.882  |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>    | -         | -                    | -                | -                 | -                                  | -           | -   | 4.853.030                  | (888.764)                          | 3.864.266   |
| <b>Operaciones con accionistas</b>            | -         | -                    | 420.769          | -                 | -                                  | 6.428.061   | 1.364.748                                 | (8.927.582)                | -                                  | (714.004)   |
| - Aplicación del resultado del ejercicio 2018 | -         | -                    | -                | -                 | -                                  | -           | -   | -                          | -                                  | -           |
| - Distribución de Prima                       | -         | -                    | -                | -                 | -                                  | -           | -   | -                          | -                                  | -           |
| - Otras operaciones con accionistas           | -         | -                    | -                | -                 | -                                  | -           | -   | -                          | -                                  | -           |
| <b>SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2019 (*)</b> | 7.497.003 | 54.251.034           | 1.499.401        | (88.445)          | 1.000.000                          | -           | (41.223.438)                              | 4.853.030                  | (2.723.441)                        | 25.065.144  |
| <b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>         | 7.497.003 | 54.251.034           | 1.499.401        | (88.445)          | 1.000.000                          | (4.560.775) | (41.223.438)                              | 10.091.841                 | (1.843.512)                        | 26.623.109  |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>    | -         | -                    | -                | -                 | -                                  | -           | -   | 5.464.301                  | 229.188                            | 5.693.489   |
| <b>Operaciones con accionistas</b>            | -         | -                    | -                | -                 | -                                  | 4.560.775   | 2.018.368                                 | (10.091.841)               | -                                  | (3.512.698) |
| - Aplicación del resultado del ejercicio 2019 | -         | -                    | -                | -                 | -                                  | -           | -   | -                          | -                                  | -           |
| - Otras operaciones con accionistas           | -         | -                    | -                | -                 | -                                  | -           | -   | -                          | -                                  | -           |
| <b>SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2020 (*)</b> | 7.497.003 | 54.251.034           | 1.499.401        | (88.445)          | 1.000.000                          | -           | (39.205.070)                              | 5.464.301                  | (1.614.322)                        | 28.803.901  |

(\*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses

Las notas explicativas 1 a 15 forman parte del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio al 30 de junio de 2020

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Euros)

|  | Notas | Ejercicio<br>30/06/2020 (*) | Ejercicio<br>30/06/2019 (*) |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>                  |       | <b>8.627.223</b>            | <b>8.417.826</b>            |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos                                       |       | 5.464.301                   | 4.853.030                   |
| <b>Ajustes al resultado:</b>   |       | <b>5.234.163</b>            | <b>5.370.697</b>            |
| - Amortización del inmovilizado  | 4     | 3.662.958                   | 3.662.958                   |
| - Ingresos financieros   | 12.3  | (428.723)                   | (444.318)                   |
| - Gastos financieros   | 12.3  | 1.999.928                   | 2.152.057                   |
| <b>Cambios en el capital corriente:</b>  |       | <b>(71.313)</b>             | <b>146.158</b>              |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar   |       | (71.313)                    | 146.158                     |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>                |       | <b>(1.999.928)</b>          | <b>(2.152.057)</b>          |
| - Pagos de intereses   |       | (1.999.928)                 | (2.152.057)                 |
| - Cobros de intereses  |       | -                           | 200.000                     |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>                   |       | <b>-</b>                    | <b>(2.000.000)</b>          |
| <b>Pagos por inversiones</b>   |       | <b>-</b>                    | <b>(2.000.000)</b>          |
| - Empresas del grupo y asociadas   |       | -                           | (2.000.000)                 |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>               |       | <b>(9.490.338)</b>          | <b>(8.083.080)</b>          |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>                      |       | <b>(7.490.338)</b>          | <b>(7.369.076)</b>          |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito                   |       | (7.490.338)                 | (7.369.076)                 |
| <b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b> | 9     | <b>(2.000.000)</b>          | <b>(714.004)</b>            |
| - Dividendos   |       | (2.000.000)                 | (714.004)                   |
| <b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>        |       | <b>(863.115)</b>            | <b>(1.665.254)</b>          |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                |       | 2.568.618                   | 2.673.888                   |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                                   |       | 1.705.503                   | 1.008.634                   |

(\*) Cifras no auditadas correspondientes a un período de seis meses

Las Notas explicativas 1 a 15 forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

## **ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.**

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

### **1. Actividad de la Empresa**

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad), fue constituida en Madrid con fecha 13 de junio de 2007, bajo la denominación de Advantage River Investment, S.L., modificando su denominación social a ISC Fresh Water Investment S.L. por decisión de socio único del 6 de julio de 2007 elevada a público el 11 de julio de 2007 por el notario de Madrid Don Federico Paradero del Bosque. Por acuerdo de socio único de 30 de junio de 2014, se realizó la transformación a Sociedad Anónima con elevación a público el 2 de septiembre de 2014. El cambio de denominación a la actual se acordó el 3 de noviembre de 2014, elevándose a público el 27 de noviembre del mismo año.

Con fecha 29 de Diciembre de 2017 se elevó a público el acuerdo del Consejo de Administración de 27 de diciembre de 2017 por el que se traslada el domicilio de la sociedad a la calle Serrano 41,4ª planta de Madrid. El cambio de domicilio quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de enero de 2018 Tomo 32.053, Folio 182, Hoja M-4389992.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos es:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
5. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. tiene como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, producto residencial).

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 establece los requisitos para este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.
5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Con fecha 29 de septiembre de 2014, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El 15 de julio de 2016 la Sociedad se incorporó y por tanto inició su cotización en el mercado alternativo bursátil, quedando por lo tanto cumplido el último requisito de los establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad.

## **2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios**

### **2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estos estados financieros intermedios se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y la adaptación sectorial a empresas inmobiliarias.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.2 Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020. Estos estados financieros intermedios han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por el Accionista Mayoritario el 29 de junio de 2020.

### **2.3 Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 3.2 y 3.4)
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 3.1)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 3.4)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 6.3)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por ello, en los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han tomado en consideración los efectos que el COVID 19 ha tenido sobre la actividad de la Sociedad y su impacto en sus valoraciones y estimaciones, sin considerar los Administradores que sean significativas.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los 6 primeros meses de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los Administradores de la Sociedad, han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible, destacando los siguientes aspectos:

Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez de la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad mantiene la mayoría de las cuentas a cobrar con un cliente con un riesgo de crédito bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.

Riesgo de valoración de activos: un cambio en las estimaciones futuras operaciones, costes de operación y mantenimiento y costes financieros de la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, así como a necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. No obstante, dado que la compañía tiene un contrato a largo plazo sobre los mismo, no se espera un impacto significativo en la valoración de los activos de la Sociedad.

## **2.5 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance intermedio, además de las cifras del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, se presenta a efectos comparativos con cada una de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 las correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

## **2.6 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

## **2.7 Cambio de criterio contable**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

## **2.8 Fondo de maniobra negativo**

La Sociedad presenta al 30 de junio de 2020 fondo de maniobra negativo por 8.998.276 euros, como consecuencia fundamentalmente del vencimiento a corto plazo de parte de las deudas con entidades de

crédito. Los Administradores de la Sociedad estiman que el cobro de las rentas de alquiler serán suficientes para hacer frente a los pasivos a corto plazo.

### **2.9 Corrección de errores**

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

## **3. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### **3.1 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance intermedio adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 3.2.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 4%, dado que estima la vida útil media de sus activos en 25 años.

### **3.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

### **3.3 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

### **Arrendamiento operativo**

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia en el ejercicio en que se devengan (véase Nota 5).

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

### **3.4 Instrumentos financieros**

#### **3.4.1 Activos financieros**

##### ***Clasificación***

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimientos anteriores a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

##### ***Valoración inicial***

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

##### ***Valoración posterior***

Los préstamos, y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

##### ***Fianzas entregadas***

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos estados financieros intermedios. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Sociedad está sometida al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. Según este régimen, la Sociedad viene obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance intermedio adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

### *3.4.2 Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### *3.4.3 Instrumentos financieros derivados*

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La Sociedad aplica coberturas de flujos de efectivo. En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto y se imputa a resultados en la vida residual del elemento que cubría. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura o ésta se cancela, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

### *3.4.4 Instrumentos de Patrimonio*

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

## **3.5 Impuesto sobre Beneficios**

### **Régimen general**

El gasto o ingreso por Impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 9 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único, en dicha fecha, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante los ejercicios 2015 y 2016 en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI. Tal y como se menciona en la Nota 1, con fecha 15 de julio de 2016 la Sociedad inició su cotización en el mercado alternativo bursátil, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI.

### **3.6 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado

con fiabilidad. En concreto, los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **3.7 Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios adjuntos recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2020.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

### **3.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

### **3.9 Transacciones con vinculadas**

Las operaciones con vinculadas se registran a valores de mercado.

### **3.10 Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

### **3.11 Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, que se prepara de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

#### **4. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance intermedio en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

##### **Periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2020 (\*)**

|  | <b>Saldo a 01/01/2020</b> | <b>Adiciones o Dotaciones</b> | <b>Retiros</b> | <b>Saldo a 30/06/2020</b> |
|--|---------------------------|-------------------------------|----------------|---------------------------|
| <b>Coste:</b>                          |                           |                               |                |                           |
| Inversiones en terrenos                | 73.706.254                | -                             | -              | 73.706.254                |
| Inversiones en construcciones          | 183.507.754               | -                             | -              | 183.507.754               |
| <b>Total coste</b>                     | <b>257.214.008</b>        | <b>-</b>                      | <b>-</b>       | <b>257.214.008</b>        |
| <b>Amortizaciones:</b>                 |                           |                               |                |                           |
| Inversiones en construcciones          | (70.883.622)              | (3.662.958)                   | -              | (74.546.580)              |
| <b>Total Amortización acumulada</b>    | <b>(70.883.622)</b>       | <b>(3.662.958)</b>            | <b>-</b>       | <b>(74.546.580)</b>       |
| <b>Deterioros</b>                      | <b>-</b>                  | <b>-</b>                      | <b>-</b>       | <b>-</b>                  |
| <b>Total inversiones inmobiliarias</b> | <b>186.330.386</b>        | <b>(3.662.958)</b>            | <b>-</b>       | <b>182.667.428</b>        |

(\*) Cifras no auditadas

##### **Ejercicio 2019**

|  | <b>Saldo a 01/01/2019</b> | <b>Adiciones o Dotaciones</b> | <b>Retiros</b> | <b>Saldo a 31/12/19</b> |
|--|---------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>Coste:</b>                          |                           |                               |                |                         |
| Inversiones en terrenos                | 73.706.254                | -                             | -              | 73.706.254              |
| Inversiones en construcciones          | 183.507.754               | -                             | -              | 183.507.754             |
| <b>Total coste</b>                     | <b>257.214.008</b>        | <b>-</b>                      | <b>-</b>       | <b>257.214.008</b>      |
| <b>Amortizaciones:</b>                 |                           |                               |                |                         |
| Inversiones en construcciones          | (63.557.706)              | (7.325.916)                   | -              | (70.883.622)            |
| <b>Total Amortización acumulada</b>    | <b>(63.557.706)</b>       | <b>(7.325.916)</b>            | <b>-</b>       | <b>(70.883.622)</b>     |
| <b>Deterioros</b>                      | <b>-</b>                  | <b>-</b>                      | <b>-</b>       | <b>-</b>                |
| <b>Total inversiones inmobiliarias</b> | <b>193.656.302</b>        | <b>(7.325.916)</b>            | <b>-</b>       | <b>186.330.386</b>      |

Con fecha 30 de abril de 2010, la Sociedad adquirió al Banco Sabadell un paquete de inmuebles que incluía 378 oficinas bancarias y 159 plazas de aparcamiento, por un precio total, incluyendo los costes asociados a la transacción, de 412.206.728 euros, constituyéndose, mediante un acto sucesivo, un arrendamiento a favor del vendedor (sale & lease back) por un periodo mínimo de 25 años ampliable por 10 años. Existe una opción de compra que podrá ejercitarse al final del contrato y al valor de mercado de los activos en esa fecha determinado

por valoradores independientes. La transacción se realizó al valor razonable de los activos transmitidos, en base a la tasación en esa fecha del experto independiente no vinculado, CB Richard Ellis.

La Sociedad procedió a realizar el reparto del coste por epígrafe contable, de acuerdo con los valores asignados por el experto independiente que ejecutó la tasación de los mismos en la fecha de adquisición.

Durante los años 2010 a 2014 la sociedad realizó varias ventas por lo que a 30 de junio de 2020 tiene un total de 213 oficinas comerciales y 129 plazas de aparcamiento.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 la Sociedad no ha enajenado ningún elemento de la cartera de inversiones.

El método aplicable por la Sociedad como la mejor aproximación para la valoración de la cartera de inmuebles ha sido la estimación de indicios de deterioro realizadas por la Dirección de la Sociedad. Esta estimación calculada a partir de la actualización de las tasaciones realizadas por CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2019 asciende a 371.616 miles de euros (378.590 miles de euros en el ejercicio anterior), motivo por el cual no se ha registrado ningún deterioro.

La tasación ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad ha sido fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. De acuerdo con la valoración obtenida, la rentabilidad media inicial es de 5,46 % ("yield").

A la fecha de la formulación de estos estados financieros intermedios, a pesar del efecto que ha tenido el COVID-19 en todo el mundo, y en especial en España, los Administradores de la Sociedad consideran que el efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias no elimina la holgura resultante entre la valoración realizada por CB Richard Ellis (371.616 miles de euros) a 31 de diciembre de 2019 frente al valor neto contable registrado en los estados financieros intermedios del 30 de junio de 2020 (182.667 miles de euros), y por tanto, no es necesario un deterioro de las mismas.

Al 30 de junio de 2020 no existían elementos totalmente amortizados.

Al 30 de junio de 2020 existían restricciones en cuanto a la realización de nuevas inversiones inmobiliarias, salvo que las mismas se correspondan con inversiones para sustituir a las enajenadas o tengan relación con la gestión de las propiedades en cartera de la Sociedad.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 30 de junio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los inmuebles incluidos en este epígrafe corresponden a inmuebles ubicados por toda la geografía española, cuya distribución, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

|                               | A 30 Junio 2020      |                   | Ejercicio 2019       |                   |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                               | Oficinas comerciales | Plazas de parking | Oficinas comerciales | Plazas de parking |
| Cádiz                         | 1                    | -                 | 1                    | -                 |
| Málaga                        | 15                   | 1                 | 15                   | 1                 |
| Córdoba                       | 1                    | 2                 | 1                    | 2                 |
| Huelva                        | 1                    | -                 | 1                    | -                 |
| Sevilla                       | 4                    | -                 | 4                    | -                 |
| Resto de Andalucía            | 1                    | -                 | 1                    | -                 |
| <b>Andalucía</b>              | <b>23</b>            | <b>3</b>          | <b>23</b>            | <b>3</b>          |
| <b>Aragón</b>                 | <b>2</b>             | <b>-</b>          | <b>2</b>             | <b>-</b>          |
| <b>Canarias</b>               | <b>8</b>             | <b>1</b>          | <b>8</b>             | <b>1</b>          |
| <b>Cantabria</b>              | <b>1</b>             | <b>-</b>          | <b>1</b>             | <b>-</b>          |
| <b>Castilla La Mancha</b>     | <b>1</b>             | <b>-</b>          | <b>1</b>             | <b>-</b>          |
| León                          | 1                    | -                 | 1                    | -                 |
| Resto de Castilla y León      | 2                    | -                 | 2                    | -                 |
| <b>Castilla y León</b>        | <b>3</b>             | <b>-</b>          | <b>3</b>             | <b>-</b>          |
| Barcelona                     | 83                   | 84                | 83                   | 84                |
| Gerona                        | 9                    | 5                 | 9                    | 5                 |
| Lérida                        | 3                    | -                 | 3                    | -                 |
| Tarragona                     | 4                    | 5                 | 4                    | 5                 |
| <b>Cataluña</b>               | <b>99</b>            | <b>94</b>         | <b>99</b>            | <b>94</b>         |
| Alicante                      | 12                   | 4                 | 12                   | 4                 |
| Castellón                     | 3                    | -                 | 3                    | -                 |
| Valencia                      | 7                    | 11                | 7                    | 11                |
| <b>Comunidad Valenciana</b>   | <b>22</b>            | <b>15</b>         | <b>22</b>            | <b>15</b>         |
| <b>Galicia</b>                | <b>4</b>             | <b>-</b>          | <b>4</b>             | <b>-</b>          |
| <b>Madrid</b>                 | <b>24</b>            | <b>9</b>          | <b>24</b>            | <b>9</b>          |
| <b>Murcia</b>                 | <b>5</b>             | <b>-</b>          | <b>5</b>             | <b>-</b>          |
| <b>País Vasco</b>             | <b>7</b>             | <b>-</b>          | <b>7</b>             | <b>-</b>          |
| <b>Principado de Asturias</b> | <b>14</b>            | <b>7</b>          | <b>14</b>            | <b>7</b>          |
| <b>Total inmuebles</b>        | <b>213</b>           | <b>129</b>        | <b>213</b>           | <b>129</b>        |

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones (superficie bruta alquilable), se distribuye, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, de la siguiente manera:

|               | Metros Cuadrados |               |
|---------------|------------------|---------------|
|               | 30/06/2020       | 31/12/2019    |
| Oficinas      | 76.820           | 76.820        |
| Aparcamientos | 104              | 104           |
| <b>Total</b>  | <b>76.924</b>    | <b>76.924</b> |

El 91,55% de las oficinas y plazas de aparcamiento se encuentran ocupadas.

Estos inmuebles constituyen la garantía hipotecaria de la financiación descrita en la Nota 10.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 10.811.081 (véase Nota 12.1) en los primeros seis meses del ejercicio 2020, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 181.491.

## **5. Arrendamientos**

La Sociedad tiene contratadas con el arrendatario de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

| <b>Arrendamientos Operativos<br/>Cuotas Mínimas</b> | <b>30/06/2020(*)</b> | <b>31/12/2019</b>  |
|---|----------------------|--------------------|
| Menos de un año                                     | 21.814.924           | 21.350.153         |
| Entre uno y cinco años                              | 87.259.696           | 85.400.614         |
| Más de cinco años                                   | 212.695.509          | 218.839.072        |
| <b>Total</b>  | <b>321.770.129</b>   | <b>325.589.839</b> |

(\*) Cifras no auditadas.

Como se señala en la Nota 4, el único contrato de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad, en su posición de arrendador, al 30 de junio de 2020 es el referente a 213 oficinas y 129 plazas de aparcamiento con el Banco de Sabadell. Dicho contrato tiene un periodo obligatorio de 25 años, a partir de abril de 2010, ampliable en 10 años más a instancia de las partes.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendatario, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2020 no se han producido cobros por cuotas contingentes.

## **6. Inversiones financieras (largo y corto plazo)**

### **6.1 Inversiones empresas del grupo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo" al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente (en euros):

| <b>Categorías/Clases</b>                  | <b>Inversiones empresas del grupo</b> |                   |
|---|---------------------------------------|-------------------|
|   | <b>Créditos, Derivados, otros</b>     |                   |
|   | <b>A 30 junio 2020 (*)</b>            | <b>31/12/2019</b> |
| Préstamo empresas grupo a largo plazo     | 25.967.978                            | 28.238.341        |
| Préstamo empresas grupo a corto plazo     | 4.739.222                             | 2.468.859         |
| Int a cobrar empresas grupo a largo plazo | 2.512.826                             | 2.118.572         |
| Int a cobrar empresas grupo a corto plazo | 219.695                               | 185.225           |
|   | <b>33.439.721</b>                     | <b>33.010.997</b> |

(\*) Cifras no auditadas.

El importe de estas cuentas se corresponde con el préstamo concedido por la Sociedad al accionista mayoritario (Branch Management, S.A.P.I. de C.V) con fecha 27 de abril de 2017 y un importe de 32.000.000 euros.

El préstamo devenga intereses a un tipo del 2.8% anual con un periodo de carencia de amortización de principal y pago de intereses hasta el 30 de junio de 2020. El préstamo se amortiza en los ejercicios sucesivos y su vencimiento es el 20 de diciembre de 2023.

## 6.2 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente (en euros):

| Categorías \ Clases           | Instrumentos financieros a largo plazo |                  |
|-------------------------------|--|------------------|
|                               | Créditos, Derivados y Otros            |                  |
|                               | A 30 junio 2020 (*)                    | 31/12/2019       |
| Préstamos y partidas a cobrar | 2.799.777                              | 2.799.777        |
| <b>Total</b>                  | <b>2.799.777</b>                       | <b>2.799.777</b> |

(\*) Cifras no auditadas.

El importe de esta cuenta se corresponde con el depósito realizado ante organismos oficiales de las cantidades entregadas como fianzas por parte del arrendatario de los inmuebles pertenecientes a la Sociedad (véase Nota 10.1).

## 6.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

- a) **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En el único contrato de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, la Sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Dado que la Sociedad mantiene un único cliente considera que el riesgo de crédito es bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, no existe un riesgo significativo de crédito derivado de los efectos del COVID-19 en cuanto a contracciones del mercado de crédito en la economía española.

- b) **Riesgo de liquidez:** Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

La Sociedad estima que con el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo de los próximos 12 meses. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

Adicionalmente, los Administradores consideran que no existe un riesgo significativo de liquidez derivado de los efectos del COVID-19 en cuanto a tensiones de liquidez de la economía española, debido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez de la Sociedad.

- c) Riesgo de tipo de interés: Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 8, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de la Sociedad (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Al haber sido designados como cobertura contable, y ser altamente efectivas tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Patrimonio Neto, neto del efecto fiscal.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, no existe un riesgo significativo de tipo de interés derivado de los efectos del COVID-19 en la economía española.

- d) Riesgo fiscal: Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

## **7. Tesorería**

Para hacer frente a las obligaciones de pago, la Sociedad posee la tesorería que se muestra en el balance intermedio, siendo de libre disposición.

## **8. Instrumentos financieros derivados**

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés de ciertos préstamos contratados con entidades bancarias referenciados a tipo de interés variable. Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipo de interés.

### **A 30 de junio de 2020 (\*)**

|                       | <b>Clasificación</b>         | <b>Tipo</b>     | <b>Importe Contratado (Euros)</b> | <b>Vencimiento (1)</b> | <b>Valor Razonable (Nota 10)</b> |
|-----------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| IRS tipo fijo 0,187%  | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 81.595.156                        | 05/01/2022             | (607.212)                        |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 31.875.344                        | 05/01/2022             | (236.781)                        |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 19.734.000                        | 05/01/2022             | (146.359)                        |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 49.335.000                        | 05/01/2022             | (367.256)                        |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 9.867.000                         | 05/01/2022             | (73.908)                         |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 9.867.000                         | 05/01/2022             | (73.306)                         |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 14.800.500                        | 05/01/2022             | (109.500)                        |
| <b>Total</b>          |                              |                 | <b>217.074.000</b>                |                        | <b>(1.614.323)</b>               |

(1) El importe nominal se cancela al mismo ritmo que lo hace el principal del préstamo recibido (véase nota 10)

(\*) Cifras no auditadas correspondientes a un período de seis meses.

### **A 31 de diciembre de 2019**

|                       | <b>Clasificación</b>         | <b>Tipo</b>     | <b>Importe Contratado (Euros)</b> | <b>Vencimiento (1)</b> | <b>Valor Razonable (Nota 10)</b> |
|-----------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| IRS tipo fijo 0,187%  | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 81.595.156                        | 05/01/2022             | (694.936)                        |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 31.875.344                        | 05/01/2022             | (269.464)                        |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 19.734.000                        | 05/01/2022             | (166.364)                        |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 49.335.000                        | 05/01/2022             | (419.933)                        |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 9.867.000                         | 05/01/2022             | (83.737)                         |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 9.867.000                         | 05/01/2022             | (83.511)                         |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 14.800.500                        | 05/01/2022             | (125.566)                        |
| <b>Total</b>          |                              |                 | <b>217.074.000</b>                |                        | <b>(1.843.512)</b>               |

(1) El importe nominal se cancela al mismo ritmo que lo hace el principal del préstamo recibido (véase nota 10)

La Sociedad ha optado por la contabilización de coberturas que permite el Plan General Contable (véase Nota 3.4.3), designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando, de este modo, las variaciones de flujos por pagos de interés fijando el tipo a pagar por la misma. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, un importe de 1.614 y 1.844 miles de euros, respectivamente, correspondientes al valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos, sin efecto impositivo al tributar la Sociedad bajo el Régimen SOCIMI.

Según se indica en la Nota 3.4.3, se han ajustado las técnicas de valoración que la Sociedad aplica para la obtención del valor razonable de sus derivados para incorporar el ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como el de la contraparte en el valor razonable de los derivados.

## **9. Patrimonio neto y fondos propios**

### **9.1 Capital social**

A 30 de junio de 2020 el Capital social de la Sociedad ascendía a 7.497.003 euros, representado por 7.497.003 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad estaba participada al 98,83% por la Sociedad Branch Management S.A.P.I, de C.V.

### **9.2 Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 30 de junio de 2020 la reserva legal de la Sociedad asciende a 1.499.401 euros, encontrándose totalmente constituida.

### **9.3 Prima de emisión**

A 1 de enero de 2015, la Sociedad tenía una reserva por prima de emisión por un importe total de 80.051.034 euros. Esta prima de emisión trae causa de las sucesivas ampliaciones de capital social de la Sociedad inscritas en el Registro Mercantil con fecha 21 de mayo de 2010 y el 6 de noviembre de 2013; que fueron desembolsadas íntegramente por el Accionista Único.

Previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la LSC, bien el Accionista Único bien la Junta General de Accionistas acordó en las siguientes fechas la distribución de distintas cantidades con cargo a prima de emisión, por un total acumulado de 25.800.000 euros.

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| • 18 de febrero de 2015  | 5.000.000 euros         |
| • 10 de julio de 2015    | 4.000.000 euros         |
| • 8 de noviembre de 2015 | 1.800.000 euros         |
| • 5 de junio de 2017     | 15.000.000 euros        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>25.800.000 euros</b> |

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la prima de emisión de la Sociedad asciende a 54.251.034 euros.

### **9.4 Otras aportaciones de socios**

Con fecha 28 de junio de 2016, el Accionista mayoritario Branch Management S.A.P.I. de C.V, con la finalidad de dotar a la Sociedad de fondos suficientes para poder atender el pago de diversas obligaciones exigibles en el corto plazo, acordó realizar una aportación a los fondos propios de 1.000.000 euros.

### **9.5 Limitaciones para la distribución de dividendos**

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

### **9.6 Dividendos**

El 9 de agosto de 2019 se procede a realizar un pago por importe de 4.560.775 euros en concepto de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2019.

El 24 de febrero de 2020 se procede a realizar un pago de dividendos por importe de 2.000.000 euros correspondientes a dividendos a cuenta del resultado del ejercicio al 31 de diciembre 2019.

El 2 de julio de 2020 se procede a realizar un pago de dividendos por importe de 1.512.698 euros correspondientes a dividendos a cuenta del resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2019.

### **9.7 Difusión de las acciones**

De acuerdo con la normativa del MAB, la Sociedad tiene que contar con accionistas que ostenten la titularidad de acciones con un porcentaje inferior al 5% del capital social y posean un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

En el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez, cuya difusión ya se ha producido en el plazo de un año desde que las acciones iniciaron la cotización.

A 30 de junio de 2020 la Sociedad cumple con este requerimiento.

## **10. Deudas (Largo y Corto Plazo)**

### **10.1 Pasivos financieros a largo plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente (en euros):

#### **A 30 de junio de 2020 (\*)**

| Categorías \ Clases        | Pasivos financieros a largo plazo |                   |                    |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
|                            | Deudas con Entidades de Crédito   | Derivados y Otros | Total              |
| Débitos y partidas a pagar | 162.133.395                       | 12.196.082        | 174.329.477        |
| Derivados (Nota 8)         | -                                 | 1.614.323         | 1.614.323          |
| <b>Total</b>               | <b>162.133.395</b>                | <b>13.810.405</b> | <b>175.943.800</b> |

(\*) Cifras no auditadas

#### **A 31 de diciembre de 2019**

| Categorías \ Clases        | Pasivos financieros a largo plazo |                   |                    |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
|                            | Deudas con Entidades de Crédito   | Derivados y Otros | Total              |
| Débitos y partidas a pagar | 169.595.791                       | 12.196.082        | 181.791.873        |
| Derivados (Nota 8)         | -                                 | 1.843.512         | 1.843.512          |
| <b>Total</b>               | <b>169.595.791</b>                | <b>14.039.594</b> | <b>183.635.385</b> |

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" a 30 de junio de 2020 es el siguiente (en euros):

|                                 | 2021             | 2022               | Total              |
|---------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Deudas con entidades de crédito | 7.561.000        | 156.840.000        | 164.401.000        |
| Derivados                       | -                | 1.614.323          | 1.614.323          |
| Otros pasivos financieros       | -                | 12.196.082         | 12.196.082         |
| <b>Total</b>                    | <b>7.561.000</b> | <b>170.650.405</b> | <b>178.211.405</b> |

La Sociedad firmo dos préstamos sindicados durante el ejercicio 2010 para financiar la adquisición de la cartera de inmuebles realizada en el ejercicio (véase Nota 4). Ambos préstamos sindicados tenían una duración inicial de 8 años a contar desde la fecha de contratación (30 de abril de 2010) y en los mismos se estableció como garantía hipotecaria el conjunto de inmuebles de los que es propietaria la Sociedad.

Con fecha 22 de octubre 2013 la Sociedad procedió a la amortización anticipada del capital vivo de uno de estos dos préstamos y adicionalmente, el 9 de diciembre de 2014 se realizó una novación del préstamo vivo a esa fecha, mediante la cual se incrementó el importe de 148.714 miles de euros a 166.000 miles de euros, se mejoraron las condiciones de tipos de interés y se designó Banco Santander como banco agente, entre otros cambios.

Posteriormente, el 3 de marzo de 2017 se ha incrementado el principal del préstamo en 68.940 miles de euros hasta la cifra de 220.000 miles de euros, modificando también la composición del sindicato de bancos y mejorando las condiciones financieras del mismo. El Banco Santander Central Hispano, S.A continúa como banco agente.

El importe pendiente al 30 de junio de 2020 corresponde a la cantidad dispuesta del nuevo préstamo sindicado el cual se presenta neto de los costes de formalización de deudas, las cuales minoran la deuda y son amortizados en el mismo periodo que los préstamos que los han generado. El importe que la Sociedad tenía pendiente de amortizar a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 ascendía a 2.268 y 2.366 miles de euros, que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

El tipo de interés de citado préstamo sindicado se corresponde al Euribor más un diferencial de mercado. Los intereses devengados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han ascendido a 1.999.928 euros, y se encuentran registrados dentro del epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de las notas explicativas adjuntas (véase Nota 12.3).

Asimismo, el préstamo sindicado incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas de la Sociedad, que en opinión de los miembros del Consejo de Administración a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se cumplen íntegramente.

El importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde a las fianzas recibidas por parte del arrendatario para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento. Del total de dicho importe, una parte, la correspondiente a dos meses de renta, ha sido depositada en el Organismo Público correspondiente (véase Nota 6). El resto del importe hasta el total se corresponde con la garantía adicional para el pago de Renta, entregada por el Arrendatario, Banco de Sabadell, de acuerdo con lo provisto en el artículo 36.5 de la LAU y que a 30 de junio de 2020 asciende a 9.396.305 euros y que deberá ser devuelta en los siguientes plazos

- 2.698.155 euros el 15 de enero de 2024.
- 2.000.000 euros a partir del segundo trimestre de 2024 en 16 pagos trimestrales de 125.000 euros cada uno.
- 4.698.152 euros a partir del segundo trimestre de 2033 en 8 pagos trimestrales de 587.269 euros.

Todas las cantidades anteriores devengan un interés anual del 1,8% iniciándose el devengo en la fecha de la restitución de garantía adicional inmediatamente anterior. En el caso del primer pago a realizar el 15 de enero de 2024, el devengo de intereses se inicia en la fecha el 3 de marzo de 2017, fecha en que se produce el pago del 50% de la garantía adicional pendiente según la modificación del contrato con el Banco de Sabadell de fecha 1 de marzo de 2017 que contempla la modificación en las condiciones de restitución de la garantía adicional que hasta la fecha estaba fijada el 30 de abril de 2018.

El importe referente a los derivados se corresponde con el valor razonable de los derivados contratados por la Sociedad para cubrir la exposición al tipo de interés variable derivado de los préstamos contratados para financiar los activos que posee la Sociedad (véase Nota 8). A 30 de junio de 2020 se encuentran registrados

en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del Balance intermedio adjunto, intereses pendientes de pago por importe de 1.093.770 euros (1.121.712 euros a 31 de diciembre de 2019) (véase Nota 10.2).

## 10.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente (en euros):

### A 30 de junio de 2020 (\*)

| Categorías \ Clases        | Pasivos financieros a corto plazo |                                   |                   |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
|                            | Deudas con Entidades de Crédito   | Banco Sabadell Garantía Adicional | Total             |
| Débitos y partidas a pagar | 14.429.770                        |                                   | 14.429.770        |
| <b>Total</b>               | <b>14.429.770</b>                 | <b>-</b>                          | <b>14.429.770</b> |

(\*) Cifras no auditadas

### A 31 de diciembre de 2019

| Categorías \ Clases        | Pasivos financieros a corto plazo |                                   |                   |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
|                            | Deudas con Entidades de Crédito   | Banco Sabadell Garantía Adicional | Total             |
| Débitos y partidas a pagar | 14.457.712                        | -                                 | 14.457.712        |
| <b>Total</b>               | <b>14.457.712</b>                 | <b>-</b>                          | <b>14.457.712</b> |

A 30 de junio de 2020, el importe referente a las deudas con entidades de crédito se corresponde con los intereses pendientes de pago de los préstamos contratados por la Sociedad, así como la cuantía del principal a amortizar en los siguientes 12 meses.

Detallar que los intereses que quedarían por pagar a 30 de junio de 2020 ascenderían a un total de 1.097.770 euros.

## 11. Administraciones Públicas y situación fiscal

### 11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente:

|                                    | 30/06/2020 (*)  | 31/12/2019      |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hacienda Pública deudora por IGIC  | (11.181)        | -               |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | (13.228)        | (43.347)        |
| <b>Total</b>                       | <b>(24.410)</b> | <b>(43.347)</b> |

(\*) Cifras no auditadas

### 11.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades, es la siguiente:

|   | Euros            |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | 30/06/2020 (*)   | 30/06/2019 (*)   |
| <b>Resultado contable antes de impuestos</b>                | <b>5.464.301</b> | <b>4.853.030</b> |
| Diferencias permanentes (Recargos)                          | 379              | -                |
| <b>Base imponible fiscal</b>                                | <b>5.464.680</b> | <b>4.853.030</b> |
| Cuota íntegra: 0% (Nota 4.5)                                | -                | -                |
| <b>Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>         |

(\*) Cifras no auditadas

La totalidad de las rentas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 2019 cumplen los requisitos para estar bajo en régimen de SOCIMI por lo que el tipo impositivo es 0.

### 11.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios.

### 11.4. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

La información requerida por la normativa en vigor se incluye dentro de los Anexos adjuntos a esta memoria de la que forma parte.

## 12. Ingresos y gastos

### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 2019 se desglosa por actividad como sigue:

|                                  | 30/06/2020 (*)    | 30/06/2019 (*)    |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos por alquileres (ventas) | 10.811.081        | 10.635.453        |
| Prestación de servicios          | 68.874            | 161.595           |
| <b>Total</b>                     | <b>10.879.954</b> | <b>10.797.048</b> |

(\*) Cifras no auditadas

El desglose, por zona geográfica, de las ventas de la Sociedad es el siguiente:

| Comunidad Autónoma     | 30/06/2020 (*)    | 30/06/2019 (*)    |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Andalucía              | 1.139.075         | 1.120.573         |
| Aragón                 | 129.906           | 127.796           |
| Canarias               | 310.699           | 305.653           |
| Cantabria              | 34.940            | 34.372            |
| Castilla La Mancha     | 67.224            | 66.132            |
| Castilla y León        | 338.854           | 333.349           |
| Cataluña               | 3.198.264         | 3.146.294         |
| Comunidad Valenciana   | 696.240           | 684.933           |
| Galicia                | 459.897           | 452.426           |
| Madrid                 | 2.468.415         | 2.428.318         |
| Murcia                 | 370.897           | 364.873           |
| País Vasco             | 807.775           | 794.653           |
| Principado de Asturias | 788.896           | 776.082           |
| <b>Total</b>           | <b>10.811.081</b> | <b>10.635.453</b> |

(\*) Cifras no auditadas

### 12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta a 30 de junio de 2020 y 2019 es el siguiente (en euros):

|   | 30/06/2020 (*) | 30/06/2019 (*) |
|---|----------------|----------------|
| Servicios de profesionales independientes | 111.561        | 410.110        |
| Servicios bancarios                       | 2.015          | 566            |
| Otros servicios                           | 500            | 1.112          |
| <b>Total</b>                              | <b>114.076</b> | <b>411.788</b> |

(\*) Cifras no auditadas

El importe correspondiente a la cuenta de servicios profesionales independientes incluye, los servicios de asesores externos por la prestación de determinados servicios de gestión relacionados con la Sociedad, al no tener ésta personal propio.

### 12.3 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente (euros):

|  | 30.06.2020 (*)       |                    | 30.06.2019 (*)       |                    |
|--|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|  | Ingresos Financieros | Gastos Financieros | Ingresos Financieros | Gastos Financieros |
| Aplicación del método del tipo de interés efectivo | 428.723              | 1.999.928          | 444.318              | 2.152.057          |

(\*) Cifras no auditadas

El desglose de los gastos financieros del ejercicio es como sigue:

|                                       | 30/06/2020 (*)   | 30/06/2019 (*)   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Intereses de préstamos                | 1.387.240        | 1.573.284        |
| Intereses por derivados               | 489.531          | 471.866          |
| Intereses por gastos de formalización | 98.604           | 82.489           |
| Otros gastos financieros              | 24.553           | 24.418           |
| <b>Total</b>                          | <b>1.999.928</b> | <b>2.152.057</b> |

(\*) Cifras no auditadas

### **13. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

#### ***13.1 Operaciones con vinculadas***

En el ejercicio 2017, se concedió un préstamo al accionista mayoritario Branch Management SAPI de CV por importe de 32.000.000 euros. Los intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2020 ascienden a 2.732.520 euros (2.303.797 euros a 31 de diciembre de 2019)

El préstamo devenga un tipo de interés de mercado (véase Nota 6.1).

#### ***13.2 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección***

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y el 30 de junio de 2019 por su condición de consejeros. Asimismo, al 30 de junio de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tenía concedidos préstamos o anticipos a miembros de su Consejo de Administración, ni mantenía ninguna otra prestación económica, garantía o compromiso (primas de seguro de responsabilidad civil, pensiones, etc).

Asimismo, durante ambos ejercicios las funciones de alta dirección han sido desarrolladas por los Administradores.

Los tres miembros del Consejo de Administración de la Compañía son varones.

### **14. Otra información**

#### ***14.1 Personal***

Durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha tenido empleados.

#### ***14.2 Garantías***

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han prestado avales por parte de la Sociedad, ni se han prestado garantías adicionales a las hipotecarias derivadas de los contratos de financiación.

### **15. Hechos posteriores**

En relación con la crisis sanitaria por el COVID19, a escala nacional e internacional, por la que estamos atravesando a fecha de formulación de las cuentas, España salió del estado de alarma, con fecha 21 de junio de 2020 donde finalizó la vigencia del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaraba dicho estado. A pesar de ello existe cierta incertidumbre de cómo evolucionará la pandemia y por ello supone un elevado grado de complejidad realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que

tendrá el COVID19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, como se puede ver en los presentes estados financieros intermedios, el impacto de la pandemia en el negocio no ha sido significativo.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Adicionalmente con posterioridad al 30 de junio de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el 2 de julio de 2020 se ha procedido al pago del dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 1.512.698 euros.

**Anexo I Información relativa a la Sociedad ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

| Descripción   | 30.06.2020   |
|---|--|
| a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.   | N/A  |
| b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>  | <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>Ejercicio 2016: 1.078.632 euros<br/>Ejercicio 2018: 420.769 euros</p>   |
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul> | <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>30/06/2016: 4.163.942 euros (ejercicio 2015)<br/>05/06/2017: 4.465.111 euros (ejercicio 2016)<br/>01/11/2018: 6.428.061 euros (ejercicio 2018)<br/>25/06/2018: 714.004 euros (ejercicio 2018)<br/>06/08/2019: 4.560.775 euros (ejercicio 2019)<br/>24/02/2020: 2.000.000 euros (ejercicio 2019)</p> |
| d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>   | <p>18/02/2015: 5.000.000 euros (ejercicio 2015)<br/>10/07/2015: 4.000.000 euros (ejercicio 2015)<br/>08/11/2015: 1.800.000 euros (ejercicio 2015)<br/>05/06/2017: 15.000.000 euros (ejercicio 2017)</p>  |
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores   | Ver apartados c) y d)  |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial   | 30/04/2010<br><br>Ver Anexo II   |
| g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.  | N/A  |
| h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley   | Ver Anexo II   |
| i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.   | N/A  |

Anexo II Identificación de Activos

| Código | Direcció                                 | CP    | Ciudad                      | Provincia | Superficie | Parking | Valor contable |
|--------|--|-------|-----------------------------|-----------|------------|---------|----------------|
| 3711   | Pi. Octavià,6                            | 8190  | Sant Cugat del Vallès       | Barcelona | 715,01     | 2       | 1.558.621      |
| 3712   | Pi.Francesc Layret,3-(C/San Martí,57)    | 8290  | Cerdanyota del Vallès       | Barcelona | 539,04     | 27      | 1.299.198      |
| 3715   | Anselm Clavé, 35.                        | 8940  | Comellà de Llobregat        | Barcelona | 554,55     | 0       | 799.824        |
| 3718   | Pas. Llorenç Serra, 5-7                  | 8922  | Santa Coloma de Gramanet    | Barcelona | 380,14     | 0       | 792.633        |
| 3719   | Av. V.Montserrat, 122.                   | 8820  | Prat de Llobregat (Ei)      | Barcelona | 434,78     | 0       | 330.177        |
| 3720   | Major, 15-17.                            | 8110  | Montcada i Reixac           | Barcelona | 227,03     | 0       | 276.184        |
| 3721   | Av. Barcelona, 21.                       | 8191  | Rubí                        | Barcelona | 430,6      | 10      | 593.130        |
| 3722   | Torrent d'en Negre, 8. (C/Bon Viatge,1)  | 8870  | Sant Joan Despí             | Barcelona | 569,23     | 0       | 468.427        |
| 3727   | Rbla., 3.                                | 8130  | Santa Perpètua de Mogoda    | Barcelona | 215,8      | 0       | 248.823        |
| 3731   | Av. Pi Margall, 84                       | 8140  | Caldes de Montbui           | Barcelona | 350,75     | 0       | 429.707        |
| 3732   | Mossèn J.Verdaguer, 146                  | 8923  | Santa Coloma de Gramanet    | Barcelona | 339,64     | 0       | 395.853        |
| 3733   | Av. de Matadepera, 46(cant.Urgell,2)     | 8207  | Sabadell                    | Barcelona | 500,05     | 0       | 1.043.111      |
| 3734   | Av. Jaume I, 319                         | 8226  | Terrassa                    | Barcelona | 998,67     | 5       | 1.024.067      |
| 3735   | Joan Prim,36 - (C/Tarafa,29)             | 8400  | Granollers                  | Barcelona | 867,72     | 10      | 1.648.009      |
| 3736   | St.Miquel,cantonada Sta.Teresa (15)      | 8120  | Llagosta (La)               | Barcelona | 181,27     | 0       | 186.948        |
| 3737   | Pi. Anselm Clavé, 12 (Teresa Oller, s/n) | 8440  | Cardedeu                    | Barcelona | 247,63     | 0       | 262.434        |
| 3738   | Av. de la Generalitat, 68                | 8210  | Barberà del Vallès          | Barcelona | 528,69     | 0       | 464.893        |
| 3739   | Av. Onze de Setembre, 2.                 | 8170  | Montornès del Vallès        | Barcelona | 189,9      | 0       | 258.188        |
| 3740   | Ctra.de Cornellà,67 - (C/Llunell,46)     | 8950  | Espiguues de Llobregat      | Barcelona | 331,15     | 0       | 360.354        |
| 3742   | Puig i Cadañich, 190-192                 | 8303  | Mataró                      | Barcelona | 174,99     | 0       | 204.483        |
| 3749   | Rosend Anís, 7. (Josep Prats,3)          | 8901  | Hospitalet de Llobregat (L) | Barcelona | 763,46     | 5       | 835.861        |
| 3752   | Pas. Fabra i Puig, 56-Bjs.1 Y 2          | 8030  | Barcelona                   | Barcelona | 261,75     | 0       | 990.507        |
| 3754   | Ctra.de Castell,7 (Entrada n.25 Soler)   | 8222  | Terrassa                    | Barcelona | 696,38     | 6       | 874.969        |
| 3758   | Barcelona, 19                            | 8320  | Masnou (Ei)                 | Barcelona | 230,2      | 0       | 398.560        |
| 3759   | De la Plaça, Cantonada E.Granados        | 8330  | Premià de Mar               | Barcelona | 287,29     | 0       | 459.649        |
| 3762   | Pi.de la Vila,17-(Av.Catalunya,56)       | 8930  | Sant Adrià de Besòs         | Barcelona | 404,34     | 0       | 520.052        |
| 3765   | Pi.Anselm Clavé, s/n                     | 8740  | Sant Andreu de la Barca     | Barcelona | 266,25     | 0       | 288.076        |
| 3767   | Ctra. Collblanc, 5                       | 8903  | Hospitalet de Llobregat (L) | Barcelona | 468,17     | 0       | 649.171        |
| 3768   | Gustavo Adolfo Bécquer, 115-B            | 8206  | Sabadell                    | Barcelona | 248,6      | 0       | 323.880        |
| 3769   | Alfons XII, 74-73.                       | 8912  | Badalona                    | Barcelona | 279,64     | 0       | 367.149        |
| 3770   | Pas. Maragall, 156.                      | 8027  | Barcelona                   | Barcelona | 234,57     | 0       | 568.462        |
| 3773   | Av. Rovira i Virgili, 5                  | 43002 | Tarragona                   | Tarragona | 1011,25    | 0       | 2.991.830      |
| 3776   | Barcelona, 80.                           | 8105  | Sant Fost de Campsentelles  | Barcelona | 203,73     | 0       | 179.933        |
| 3777   | Pas. de la Indústria, 14 (S.Estebán)     | 17820 | Banyoles                    | Gerona    | 341,89     | 0       | 198.572        |
| 3779   | Av. Angel Sallent, 121.                  | 8224  | Terrassa                    | Barcelona | 205,46     | 0       | 227.915        |
| 3790   | Mn.Jaume Soler,23                        | 8940  | Comellà de Llobregat        | Barcelona | 259,87     | 0       | 287.893        |
| 3793   | Rbla. Vidal, 16 (S.Llorenç 31)           | 17220 | Sant Feliu de Guíxols       | Gerona    | 185,67     | 0       | 262.383        |
| 3796   | Rbla., 184 (cant.Duran i Sors)           | 8201  | Sabadell                    | Barcelona | 230,05     | 5       | 973.756        |
| 3799   | Francesc Layret, 144.                    | 8911  | Badalona                    | Barcelona | 144,22     | 0       | 305.886        |
| 3804   | Francesc Macià, 3 baixos                 | 17190 | Salt                        | Gerona    | 220        | 0       | 228.942        |
| 3805   | Pas. Verdaguier, 119 - (C/Lleida,2)      | 8700  | Igualada                    | Barcelona | 250,08     | 0       | 366.304        |
| 3812   | Pi.de l'Ajuntament, 5.                   | 8630  | Sant Boi de Llobregat       | Barcelona | 476,08     | 0       | 457.298        |
| 3814   | Anselm Clavé, 27-29.                     | 8902  | Hospitalet de Llobregat (L) | Barcelona | 199,73     | 0       | 186.190        |
| 3818   | Av. Josep Tarradellas, 89.(Entenza,218)  | 8029  | Barcelona                   | Barcelona | 364,86     | 0       | 733.344        |
| 3820   | Joan Maragall, 51                        | 17002 | Girona                      | Gerona    | 243,8      | 0       | 1.660.751      |
| 3821   | Av. Federico Soto, 13                    | 3003  | Alicante/Alacant            | Alicante  | 596,81     | 0       | 2.215.084      |
| 3823   | Av. de la Generalitat, 48(Velázquez,2)   | 8780  | Pallejà                     | Barcelona | 480,55     | 0       | 323.880        |
| 3831   | Via Massagué, 105                        | 8201  | Sabadell                    | Barcelona | 401,35     | 0       | 670.715        |
| 3834   | Tarragona, 3.                            | 12003 | Castellón de la Plana       | Castellón | 183,05     | 0       | 269.285        |
| 3839   | Pi.Circular,6-(Av.Constitución,13)       | 30008 | Murcia                      | Murcia    | 375,94     | 0       | 2.006.516      |
| 3840   | Gabriel Miró, 12                         | 3201  | Eloche/Elix                 | Alicante  | 450        | 0       | 1.097.008      |
| 3844   | Rambia de Sant Josep, 75                 | 8002  | Barcelona                   | Barcelona | 493,43     | 0       | 3.227.282      |
| 3846   | Príncipe de Viana,72                     | 25008 | Lleida                      | Lérida    | 309,25     | 0       | 474.946        |
| 3851   | Getafe, 2                                | 28912 | Leganés                     | Madrid    | 252,7      | 0       | 797.768        |
| 3856   | Mayor, 73                                | 12520 | Nules                       | Castellón | 180,6      | 0       | 169.821        |

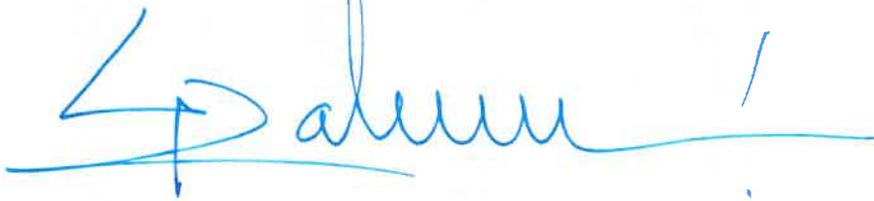
| Código | Dirección                                   | CP    | Ciudad                       | Provincia         | Superficie | Parking | Valor contable |
|--------|---|-------|------------------------------|-------------------|------------|---------|----------------|
| 3859   | Pas. Pedro Simón Abril, 2                   | 2003  | Albacete                     | Albacete          | 971,1      | 0       | 1.078.915,92   |
| 3860   | Almas, 51. - (Pedro Cornel, 2)              | 12550 | Almazora/Almassora           | Castellón         | 340,85     | 0       | 210.755        |
| 3861   | Av. Palma de Mallorca, 21, esquina Guetaria | 29620 | Torremolinos                 | Málaga            | 215,93     | 0       | 685.340        |
| 3870   | Av. del Paia Valencià, 48.                  | 3801  | Alcoy/Alcoi                  | Alicante          | 535,8      | 2       | 631.740        |
| 3876   | Av. Constitución, 65                        | 3400  | Villena                      | Alicante          | 284,83     | 0       | 292.704        |
| 3879   | Manuel Domínguez Margart, 1                 | 3690  | San Vicente del Raspeig      | Alicante          | 217,55     | 0       | 259.412        |
| 3881   | Leon y Castillo, 324-326                    | 35007 | Palmas de Gran Canaria (Las) | Las Palmas        | 694,41     | 0       | 947.327        |
| 3883   | Padre Manjón, 6-8                           | 3600  | Elda                         | Alicante          | 255,75     | 0       | 305.039        |
| 3888   | Toledo, 16                                  | 28901 | Getafe                       | Madrid            | 444,54     | 0       | 961.898        |
| 3889   | Enrique Larreta, 12.                        | 28036 | Madrid                       | Madrid            | 369,84     | 0       | 1.277.346      |
| 3893   | Padilla, 238                                | 8013  | Barcelona                    | Barcelona         | 604,19     | 0       | 922.002        |
| 3899   | Jose Lagillo,18                             | 41003 | Sevilla                      | Sevilla           | 192,16     | 0       | 517.571        |
| 3901   | Av. Daniel Gil,20                           | 46870 | Ortínyent/Onteniente         | Valencia          | 336,72     | 0       | 543.484        |
| 3902   | Ramón y Cajal,5                             | 46900 | Torrent                      | Valencia          | 308,46     | 0       | 549.150        |
| 3903   | Pas. de la Sort,23                          | 43830 | Torredembarra                | Tarragona         | 214,69     | 0       | 262.243        |
| 3907   | Av.Sant Narcís, 96                          | 17005 | Girona                       | Gerona            | 232,85     | 0       | 241.173        |
| 3910   | Ctra. de Vlc,2                              | 8272  | Sant Fruitós de Bages        | Barcelona         | 201,8      | 0       | 162.185        |
| 3911   | Arquitecte Sert,23                          | 8005  | Barcelona                    | Barcelona         | 197,36     | 0       | 399.840        |
| 3913   | Ctra.Montcada-Esq.c/Vinyals                 | 8221  | Terrassa                     | Barcelona         | 299,15     | 0       | 623.152        |
| 3918   | Av. Marqués de Castellbellí,79              | 8980  | Sant Feliu de Llobregat      | Barcelona         | 233,67     | 0       | 209.922        |
| 3920   | Ctra. Barcelona,144-148                     | 8205  | Sabadell                     | Barcelona         | 180,85     | 0       | 335.875        |
| 3924   | Calders, 83                                 | 8203  | Sabadell                     | Barcelona         | 123,31     | 0       | 203.924        |
| 3933   | Avila, 90 - cantonada Pere IV, 90           | 8018  | Barcelona                    | Barcelona         | 132        | 0       | 255.607        |
| 3936   | Av. Manuel Moreno, 8.                       | 8339  | Vilassar de Dalt             | Barcelona         | 168,77     | 0       | 114.200        |
| 3937   | Caspe, 1 / Fatas 2, 1                       | 22002 | Huesca                       | Huesca            | 340,22     | 0       | 294.278        |
| 3938   | Av. Mare de Deu de Montserrat, 220.         | 8041  | Barcelona                    | Barcelona         | 188,01     | 0       | 279.591        |
| 3939   | Colon, 26.                                  | 36201 | Vigo                         | Pontevedra        | 541,19     | 0       | 3.360.140      |
| 3940   | Pl.de la Vila, 9                            | 8192  | Sant Quirze del Vallès       | Barcelona         | 541,6      | 0       | 483.991        |
| 3947   | Camí Nou, 116                               | 46910 | Benetússer                   | Valencia          | 328,32     | 0       | 204.861        |
| 3954   | Av. Manuel Girona, 24                       | 8860  | Castelldefels                | Barcelona         | 212,27     | 0       | 228.168        |
| 3956   | Escultor Fco.Salzilla,22-1A.(Pl.S.Ginés)    | 30169 | Murcia                       | Murcia            | 233        | 0       | 162.163        |
| 3977   | Nou de Sant Pere, 39-41                     | 8221  | Terrassa                     | Barcelona         | 906,93     | 0       | 1.047.777      |
| 3985   | Sicília, 292.                               | 8013  | Barcelona                    | Barcelona         | 622,15     | 0       | 1.261.177      |
| 3995   | Nou de Sant Pere, 39 - 1                    | 8221  | Terrassa                     | Barcelona         | 163,37     | 0       | 77.971         |
| 4333   | Unió, 4 (6 pks - 36.37.38 y 50.51.52)       | 8221  | Terrassa                     | Barcelona         | 0          | 6       | 53.980         |
| 4338   | Alcalá, 395. - Gamur,2 - Plazas 8 y 9.      | 28027 | Madrid                       | Madrid            | 0          | 2       | 38.080         |
| 4357   | Ctra.Montcada/Carrer Vinyals 159-167        | 8221  | Terrassa                     | Barcelona         | 0          | 2       | 17.993         |
| 5260   | Navas de Tolosa, 325.                       | 8026  | Barcelona                    | Barcelona         | 283,95     | 0       | 285.600        |
| 5261   | Av. del Ejercito, 1.                        | 28500 | Arganda del Rey              | Madrid            | 258,76     | 2       | 605.129        |
| 5262   | Av. Badojoz, 22 local 1B                    | 28027 | Madrid                       | Madrid            | 170,5      | 0       | 511.343        |
| 5266   | Av. Tarragona, 37-41                        | 8340  | Vilafranca del Penedès       | Barcelona         | 232,5      | 0       | 329.877        |
| 5267   | C.Cial. Colón,C-14 Y C15, Playa de Américas | 38640 | Arona                        | Sta.Cruz Tenerife | 150,31     | 0       | 572.123        |
| 5268   | Volta, 54. cantonada c/Arquimedes, 221.     | 8224  | Terrassa                     | Barcelona         | 176        | 0       | 311.884        |
| 5270   | Av. General, 37.(Jerez de Caballeros,2)     | 28042 | Madrid                       | Madrid            | 137        | 0       | 366.422        |
| 5274   | Padró, 31.                                  | 8690  | Santa Coloma de Cervelló     | Barcelona         | 156,39     | 0       | 125.953        |
| 5283   | Clave, s/n.(Anselm Clave, 3) pl. nº 15      | 8211  | Castellar del Vallès         | Barcelona         | 0          | 1       | 5.988          |
| 5974   | Travesía, 14 (Canton. Aragón, 2)            | 3690  | Novelda                      | Alicante          | 317,93     | 0       | 175.704        |
| 6463   | Ciut, 42-44 (esq. Coronel Sanfeliu,1)       | 8018  | Barcelona                    | Barcelona         | 156,71     | 0       | 342.720        |
| 6707   | La Cámara, 45/José Cueto, 2                 | 33401 | Avilés                       | Asturias          | 1096,63    | 4       | 2.153.343      |
| 6814   | Marqués de Zanete, 12 (Salas Quiroga, 8)    | 46007 | Valencia                     | Valencia          | 90,08      | 0       | 146.550        |
| 6816   | Alameda Principal, 51(Tinidad Grund)        | 29001 | Málaga                       | Málaga            | 625,99     | 0       | 1.439.342      |
| 6817   | Av. Ricardo Soriano, Ed. Estela (R.Gomez)   | 29601 | Marbella                     | Málaga            | 542,21     | 1       | 1.772.441      |
| 6820   | Av. Mediterráneo, 22                        | 28007 | Madrid                       | Madrid            | 359,63     | 0       | 1.292.689      |
| 6824   | Av. Alcalde Clemente Díaz, 4                | 29640 | Fuengirola                   | Málaga            | 563,24     | 0       | 767.657        |
| 6848   | Mayor, 11-13                                | 46980 | Patema                       | Valencia          | 250,95     | 0       | 385.785        |

| Código | Dirección                                | CP    | Ciudad                  | Provincia  | Superficie | Parking | Valor contable |
|--------|--|-------|-------------------------|------------|------------|---------|----------------|
| 6924   | Mossen Jacint Verdaguer, 84-86.          | 8970  | Sant Joan Despi         | Barcelona  | 322,1      | 0       | 293.891        |
| 6928   | Pl. Santa Ana, 2                         | 5001  | Aviña                   | Ávila      | 236,14     | 0       | 312.165        |
| 7485   | Pl. de la pifa, 7                        | 28340 | Valdemoro               | Madrid     | 329,1      | 0       | 545.017        |
| 7687   | Plaza San Jaime, 3                       | 28031 | Madrid                  | Madrid     | 152,00     | 0       | 305.979        |
| 7840   | Almogavers, 1 Local 2 y 3 (Roger Flor)   | 8812  | Sant Pere de Ribes      | Barcelona  | 208,56     | 0       | 186.251        |
| 7879   | Vivaldi/Ruperto Chapí, 3 - PK nº9        | 3580  | Alfàs del Pi (*)        | Alicante   | 0          | 1       | 6.787          |
| 7889   | Av.Camí del Mas,2A,2B/Rd.Sta.Julita,1    | 8192  | Sant Quirze del Vallès  | Barcelona  | 493,81     | 0       | 676.230        |
| 7890   | Av.Camí del Mas - PK nº 11-12-13         | 8192  | Sant Quirze del Vallès  | Barcelona  | 0          | 3       | 29.989         |
| 7986   | Clot, 42-44 - PK nº39                    | 8018  | Barcelona               | Barcelona  | 0          | 1       | 13.369         |
| 8053   | Rda. Europa, 533-535 Ic 3 cant.Edimburg  | 8206  | Sabadell                | Barcelona  | 180,02     | 0       | 251.906        |
| 8256   | Av. del Plantío, 18 (La Huerta IV)       | 28820 | Coslada                 | Madrid     | 250,1      | 0       | 396.312        |
| 8301   | Av. Pau Picaso, 52 / Av. del Maresme     | 8940  | Comellà de Llobregat    | Barcelona  | 361,83     | 0       | 495.626        |
| 8352   | Canónigo, 86                             | 41700 | Dos Hermanas            | Sevilla    | 248,69     | 0       | 304.452        |
| 8370   | Caspe, 141                               | 8013  | Barcelona               | Barcelona  | 258        | 0       | 625.118        |
| 8373   | Duque de Sexto, 9 (San Roque,9)          | 28110 | Algete                  | Madrid     | 538,39     | 0       | 633.180        |
| 8416   | Av. Gaudi, 28, esc. D, local 1           | 8100  | Mollet del Vallès       | Barcelona  | 143,73     | 0       | 143.947        |
| 8569   | Av. Clemente Díaz, 4-Edif.Tres Coronas   | 29640 | Fuengirola              | Málaga     | 206,9      | 0       | 385.461        |
| 8604   | Marqués de Zenete, 12                    | 46007 | Valencia                | Valencia   | 98,1       | 0       | 159.293        |
| 8636   | Alameda de Urquijo, 23 / Elcano          | 48008 | Bilbao                  | Vizcaya    | 1009,63    | 0       | 3.960.924      |
| 8654   | Pl. Camp de les Pecces, 1-2              | 8150  | Parets del Vallès       | Barcelona  | 220,45     | 0       | 245.909        |
| 8756   | Ctra. de Alicante A Ocaña,39             | 3007  | Alicante/Alacant        | Alicante   | 185        | 0       | 280.623        |
| 8891   | Av. del Mar, Local nº5-1 Costa Teguiuse  | 35509 | Teguiuse                | Las Palmas | 180,84     | 0       | 463.221        |
| 9113   | Cavallers, 1 (Edif.Central)Valls, 25)    | 17200 | Palafugell              | Gerona     | 419,04     | 4       | 557.401        |
| 9262   | C.Ciudad. la Esquina de Puerto Rey       | 4620  | Vera                    | Almería    | 354,52     | 0       | 485.643        |
| 9263   | Sta. Eugenia, 86 + plaza parking nº 6    | 17005 | Gerona                  | Gerona     | 274,2      | 1       | 455.466        |
| 9269   | Av. Canarias, 154 - Vecindario           | 35110 | Santa Lucía de Tirajana | Las Palmas | 206,44     | 0       | 324.406        |
| 9272   | Polig. 23, C, Local 4 / Av. Mediterraneo | 3130  | Santa Pola              | Alicante   | 257,53     | 0       | 271.372        |
| 9307   | Fray Juan de Zumárraga, 13               | 48200 | Durango                 | Vizcaya    | 298,85     | 0       | 575.419        |
| 9312   | Jovellanos, 8 / Enrique Canga, 43        | 33206 | Gijón                   | Asturias   | 1516,05    | 0       | 3.247.999      |
| 9315   | Av. Pablo Iglesias, 13                   | 33205 | Gijón                   | Asturias   | 241,37     | 0       | 503.304        |
| 9318   | Av. de la Constitución, 43               | 33208 | Gijón                   | Asturias   | 264,84     | 0       | 535.398        |
| 9330   | Pl. San Marcelo, 4 / Pilotos Regueral    | 24002 | León                    | León       | 1377,71    | 0       | 3.653.994      |
| 9344   | Manuel Llaneza, 18                       | 33800 | Mieres                  | Asturias   | 989,07     | 0       | 693.123        |
| 9346   | EL Regueral, 15                          | 33710 | Navía                   | Asturias   | 164,16     | 0       | 157.230        |
| 9347   | Juan XXIII, 26                           | 32003 | Ourense                 | Ourense    | 491,63     | 0       | 844.257        |
| 9373   | San Fernando, 72                         | 39010 | Santander               | Cantabria  | 300,74     | 0       | 562.711        |
| 9397   | Alameda, 12                              | 33770 | Vegadeo                 | Asturias   | 192,84     | 0       | 145.814        |
| 9409   | Pl. Sara Suárez Solís, 3                 | 33211 | Gijón                   | Asturias   | 156,31     | 0       | 263.902        |
| 9418   | Coso, 67                                 | 50001 | Zaragoza                | Zaragoza   | 498,78     | 0       | 2.019.774      |
| 9421   | Pl. Evaristo San Miguel, 10              | 33202 | Gijón                   | Asturias   | 195,51     | 0       | 789.968        |
| 10132  | Pl. del Carme, 5-11                      | 25300 | Tárrega                 | Lérida     | 226,2      | 0       | 250.686        |
| 10170  | Av. País Valenciano, 12-14 Ed. Centro    | 3580  | Alfàs del Pi (*)        | Alicante   | 0          | 1       | 6.323          |
| 10344  | Verge del Pilar/Pl. Catalunya            | 8650  | Sallent                 | Barcelona  | 172,22     | 0       | 138.231        |
| 10422  | Mártires, nº 23                          | 28660 | Boadilla del Monte      | Madrid     | 107,15     | 0       | 264.068        |
| 10550  | Pl. Josep Umbert Ventura, nº 1           | 8182  | Sant Feliu de Codines   | Barcelona  | 142,35     | 0       | 155.942        |
| 10566  | Costa Brava, 109                         | 17411 | Vidreres                | Gerona     | 251,95     | 0       | 204.333        |
| 10617  | Ctra. Montcada/C.Ramón i Cajal, 159-161  | 8222  | Terrassa                | Barcelona  | 195,37     | 0       | 257.904        |
| 10636  | Av.Carabanchel Alto,s/n, Edif.Madroños3B | 28054 | Madrid                  | Madrid     | 128,97     | 2       | 318.369        |
| 10813  | Marqués Caldes de Montbui, 42            | 17003 | Gerona                  | Gerona     | 140,4      | 0       | 196.747        |
| 10864  | Velázquez, 50                            | 28001 | Madrid                  | Madrid     | 1783,07    | 0       | 12.603.728     |
| 10891  | Vitoria, 9-11                            | 9004  | Burgos                  | Burgos     | 259,57     | 0       | 2.212.284      |
| 10927  | San Mateo 31-33                          | 3012  | Alicante/Alacant        | Alicante   | 208,85     | 0       | 273.427        |
| 10933  | Pas. de les Germanies, 46                | 46700 | Gandia                  | Valencia   | 1102,14    | 11      | 1.977.869      |
| 10944  | Pl. Santa Isabel, 5                      | 30004 | Murcia                  | Murcia     | 904,55     | 0       | 3.739.787      |
| 10947  | San Andrés,3                             | 30005 | Murcia                  | Murcia     | 155,91     | 0       | 402.644        |

| Código | Dirección                                | CP    | Ciudad                       | Provincia         | Superficie | Parking | Valor contable |
|--------|--|-------|------------------------------|-------------------|------------|---------|----------------|
| 10962  | Sta. María, 9                            | 11402 | Jerez de la Frontera         | Cádiz             | 734,28     | 0       | 595.869        |
| 10975  | Av. Eduardo Dato 97                      | 41005 | Sevilla                      | Sevilla           | 310,64     | 0       | 1.859.586      |
| 10977  | Rda. De Capuchinos 1                     | 41009 | Sevilla                      | Sevilla           | 274,26     | 0       | 551.158        |
| 10985  | Castelao, Local Nº 18-A "Gran Nucleo     | 29004 | Málaga                       | Málaga            | 200,72     | 0       | 146.807        |
| 10986  | Juan Sebastian Elcano 193                | 29017 | Málaga                       | Málaga            | 273,59     | 0       | 484.761        |
| 10989  | Pl. Bailón, 8                            | 29009 | Málaga                       | Málaga            | 387,54     | 0       | 860.470        |
| 10990  | Av. Montemar Av. Carlota Alessandri 35   | 29620 | Torremolinos                 | Málaga            | 356,87     | 0       | 481.826        |
| 10991  | Pl. Costa del Sol S/N ( Cl Hoyo 2 )      | 29620 | Torremolinos                 | Málaga            | 746,88     | 0       | 895.485        |
| 10992  | Santa Marta 8                            | 29006 | Málaga                       | Málaga            | 246,29     | 0       | 825.143        |
| 10995  | Av. De Velazquez 79-81                   | 29004 | Málaga                       | Málaga            | 545,79     | 0       | 1.476.180      |
| 10996  | Av. Benyamina S/N                        | 29620 | Torremolinos                 | Málaga            | 389,56     | 0       | 521.924        |
| 10998  | Av. Condes De San Isidro 6               | 29640 | Fuengirola                   | Málaga            | 496,54     | 0       | 1.027.423      |
| 11016  | Infante Don Fernando 28                  | 29200 | Antequera                    | Málaga            | 175,58     | 0       | 295.448        |
| 11019  | Rda. de los Tejares 32                   | 14001 | Córdoba                      | Córdoba           | 393,99     | 2       | 1.921.230      |
| 11023  | Vazquez Lopez 9                          | 21001 | Huelva                       | Huelva            | 381,81     | 0       | 751.546        |
| 11034  | Av. de la Libertad, 25                   | 20004 | Donostia-San Sebastián       | Guipúzcoa         | 891,46     | 0       | 4.304.477      |
| 11035  | Bidebanieta 7                            | 20600 | Elbar                        | Guipúzcoa         | 254,6      | 0       | 623.025        |
| 11036  | Pa/Colon 27(Luis Mariano, 8)             | 20302 | Irun                         | Guipúzcoa         | 280,77     | 0       | 735.323        |
| 11038  | General Alava 17-19                      | 1005  | Vitoria-Gasteiz              | Álava             | 1061,11    | 0       | 4.507.273      |
| 11047  | Isaac Lopez Mendizabal 4                 | 20400 | Tolosa                       | Guipúzcoa         | 249,58     | 0       | 231.286        |
| 11053  | Policarpo Sanz 3                         | 36202 | Vigo                         | Pontevedra        | 956,81     | 0       | 2.820.051      |
| 11055  | Progreso 10                              | 27001 | Lugo                         | Lugo              | 351,72     | 0       | 918.558        |
| 11060  | La Marina,17                             | 38002 | Santa Cruz de Tenerife       | Sta.Cruz Tenerife | 746,61     | 1       | 1.129.253      |
| 11061  | Obispo Rey Redondo 35                    | 38201 | San Cristóbal de la Laguna   | Sta.Cruz Tenerife | 372,12     | 0       | 490.627        |
| 11066  | Av. Tirajana, "Edif. Mercurio" S/N       | 35100 | San Bartolomé de Tirajana    | Las Palmas        | 251,09     | 0       | 572.182        |
| 11067  | Av. Mesa Y Lopez 45-47 A B J L           | 35010 | Palmas de Gran Canaria (Las) | Las Palmas        | 80,63      | 0       | 202.805        |
| 11749  | Sagunto, Nº 2                            | 28223 | Pozuelo de Alarcón           | Madrid            | 293,39     | 0       | 702.860        |
| 11779  | Calabria, Nº 226                         | 8029  | Barcelona                    | Barcelona         | 336,74     | 0       | 670.342        |
| 11871  | Valencia, 249                            | 8007  | Barcelona                    | Barcelona         | 240,19     | 0       | 2.420.234      |
| 11917  | Av. Miquel Barceló, 23                   | 43730 | Falset                       | Tarragona         | 171,8      | 0       | 134.149        |
| 11935  | Molí, 26-36, Local 1 i 2                 | 8950  | Esplugues de Illobregat      | Barcelona         | 215        | 0       | 251.906        |
| 12004  | La Corredera, 28                         | 30800 | Lorca                        | Murcia            | 315,14     | 0       | 471.538        |
| 12067  | Av. Artesa, 14                           | 25001 | Lleida                       | Lérida            | 269,34     | 0       | 299.889        |
| 12096  | Uria, 86                                 | 33800 | Cangas del Narcea            | Asturias          | 229,06     | 0       | 198.130        |
| 12097  | Fuertes Acevedo, 86                      | 33006 | Oviedo                       | Asturias          | 322,89     | 0       | 444.541        |
| 12157  | Laguna Del Marquesado, 19 - Villaverde   | 28021 | Madrid                       | Madrid            | 292,69     | 3       | 511.176        |
| 12215  | Ctra. Montcada/C.R. i Cajal,159 (PK 135) | 8222  | Terrassa                     | Barcelona         | 0          | 1       | 5.998          |
| 12260  | Rambla Nova, 103 parking                 | 43001 | Tarragona                    | Tarragona         | 0          | 5       | 54.965         |
| 12621  | Orense, 17                               | 28020 | Madrid                       | Madrid            | 475,93     | 0       | 3.666.132      |
| 12623  | Juan Bravo,51                            | 28006 | Madrid                       | Madrid            | 531,05     | 0       | 3.218.132      |
| 12627  | Sor Angela de la Cruz, 11                | 28020 | Madrid                       | Madrid            | 650,06     | 0       | 4.885.498      |
| 12633  | Clara del Rey,36                         | 28002 | Madrid                       | Madrid            | 388,68     | 0       | 1.628.165      |
| 12634  | Alberto Alcocer,18                       | 28036 | Madrid                       | Madrid            | 305,29     | 0       | 2.030.933      |
| 12638  | Asturias, 10                             | 33004 | Oviedo                       | Asturias          | 503,36     | 3       | 2.420.277      |
| 12640  | Alvarez Garaya,12                        | 33206 | Cijón                        | Asturias          | 496,28     | 0       | 1.483.652      |
| 12641  | Almagro, 11                              | 28010 | Madrid                       | Madrid            | 711,89     | 0       | 4.047.574      |
| 12642  | Pas. de la Habana,48                     | 28036 | Madrid                       | Madrid            | 519,01     | 0       | 3.285.332      |
| 12693  | Fdez. Ladreda/Angel Cañedo,10            | 33011 | Oviedo                       | Asturias          | 248,76     | 0       | 315.139        |
|        |  |       |                              |                   |            |         | 182.667.430    |

## DILIGENCIA DE FORMULACION

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Notas explicativas) correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se extienden en 36 hojas de papel común, incluida esta, firmándolas el Consejero Don Gonzalo Robina Ibarra de acuerdo con la Delegación acordada por el Consejo de Administración



---

D. Gonzalo Robina Ibarra

Consejero

Madrid, a 19 de octubre de 2020